

Wann Makler haften

02.07.2010 | 18:28 | von Katharina Braun (Die Presse)

Das Gesetz nimmt Makler streng in die Pflicht. Selbst Formfehler können sie einen Teil ihrer Provision kosten. Wie geht die Branche mit diesem Risiko um?

Makler arbeiten erfolgsorientiert, ohne Abschluss gibt es im Normalfall keine Provision. Möglichst viele Immobilien zu vermitteln reicht aber nicht: Werden Aufklärungsvorschriften nicht eingehalten, kann der Makler den Provisionsanspruch verlieren und sich Schadenersatzansprüchen ausgesetzt sehen.

Wie geht die Branche mit diesem Risiko um? Hermann Rauter, Eigentümer der Onlinehausverwaltung, weiß aus seiner zwanzigjährigen Praxis in der Immobilienbranche, dass der Ausbildungsstandard unter den Maklern immer mehr steigt. Es gebe aber noch Immobilienbüros, in denen, nicht zuletzt aufgrund fehlender Infrastruktur, nicht einmal der Blick ins Grundbuch zur Feststellung von etwaigen Liegenschaftsbelastungen Usus sei.

Welche Pflichten ein Makler hat, steht im Maklergesetz, aber auch im Konsumentenschutzgesetz, in der Immobilienmaklerverordnung und den konkreten Vereinbarungen, und richtet sich weiters nach Geschäftsgebräuchen und der einschlägigen Judikatur.

Zu wenig Licht?

Der Makler unterliegt der strengen Sachverständigenhaftung und ist verpflichtet, Interessenten aktiv über alle Eigenschaften des Objekts aufzuklären, die relevant sind, um zu beurteilen, ob sich das Objekt für die angestrebte Nutzung eignet. Dabei muss er vollständig informieren und darf auch Ungünstiges nicht verschweigen. Der OGH erkannte etwa in einem Fall, in dem mit Grünblick geworben wurde, dieser jedoch nach Kaufabschluss durch die Errichtung einer Autobusgarage am Nachbargrund verstellt worden war, auf Preisminderung.

„Der Makler könnte auch haftbar gemacht werden, wenn er unrichtig über die Sonneneinstrahlung informiert“, sagt Doris Fürtbauer, Liegenschafts- und Immobilienrechtsexpertin in der Mödlinger Kanzlei Hügel Schrittmesser. „Etwa wenn er dem Käufer sagt, dass diese nur im Winter nicht ideal sei, tatsächlich jedoch dem Objekt jegliche Sonneneinstrahlung fehlt.“ War der Lichteinfall für die Kaufentscheidung wesentlich, kann der Makler schadenersatzpflichtig werden. Das kann ihm auch passieren, wenn er einem Mieter wahrheitswidrig die Gartenbenützung zugesichert hat. „Wie in jedem Gerichtsverfahren, wird es aber auch hier auf die Beweisbarkeit der unrichtigen Information ankommen“, so Fürtbauer. Käufern oder Mietern empfiehlt sie, die ihnen wesentlichen Bedingungen in den Vertrag aufzunehmen.

Der Makler haftet für Schäden, die dadurch entstanden sind, dass er wissentlich falsche Informationen an den zukünftigen Mieter oder Verkäufer weitergegeben hat. Der Geschädigte ist dann so zu stellen, als hätte er nicht auf die Informationen des Maklers vertraut. Eine besondere Nachforschungspflicht des Maklers besteht jedoch laut ständiger Rechtsprechung nicht: Hat er keine Veranlassung, an der Richtigkeit einer Information zu zweifeln, darf er sie weitergeben.

Rauter weist auf einen weiteren möglichen Haftungsfall hin: „Es kommt immer wieder zu Verkäufen von Dachböden, bei denen sich im Nachhinein herausstellt, dass die Benützungsbewilligung fehlt.“ Vor allem Verbraucher, denen ein solches Objekt angeboten wird,

werden meist erwarten, dass alle Bewilligungen vorhanden sind. Erweist sich das als Irrtum, kann es dem Makler auf den Kopf fallen.

Falsche Werteinschätzung

„Je älter der Bestand und je unauffälliger der Bau, umso eher wird der Makler darauf vertrauen können, dass die erforderlichen Benützungsbewilligungen vorliegen“, sagt dazu Christoph Kothbauer, Dozent an der Fachhochschule Wien für Immobilienwirtschaft. „Umso neuer und architektonisch ausgefallener das Gebäude, umso größer die Wahrscheinlichkeit, dass die Bewilligungen fehlen.“

Richtig informieren müssen Makler nicht nur den Käufer, sondern auch den Verkäufer. Kothbauer berichtet von einem Fall, in dem der Makler dem Verkäufer eine zu niedrige Werteinschätzung der Liegenschaft gab und zu diesem Preis auch Käufer gefunden hätte. Der Verkäufer konnte die Liegenschaft teurer verkaufen und erbrachte durch Sachverständigengutachten den Nachweis, dass es sich bei der Wertangabe des Maklers um eine Fehleinschätzung gehandelt hatte. Das Gericht erkannte auf Entfall der Provision.

Fürtbauer rät Maklern, unbedingt die Bestimmung des Konsumentenschutzgesetzes einzuhalten, wonach die „erforderlichen Nachrichten“ dem Kunden zwingend schriftlich mitzuteilen sind. „Das betrifft jedenfalls sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.“ Denn für einen Anspruch des Kunden auf Mäßigung der Provision reicht schon eine formale Pflichtverletzung. „Es wäre für den Immobilienmakler besonders bitter, einen Teil der Provision zu verlieren, wenn er allen Aufklärungspflichten nachgekommen ist, aber unterlassen hat, die Schriftform einzuhalten.“ Etwa, weil er Anfragen des Auftraggebers im Zuge eines Besichtigungstermins schon mündlich beantwortet hat.